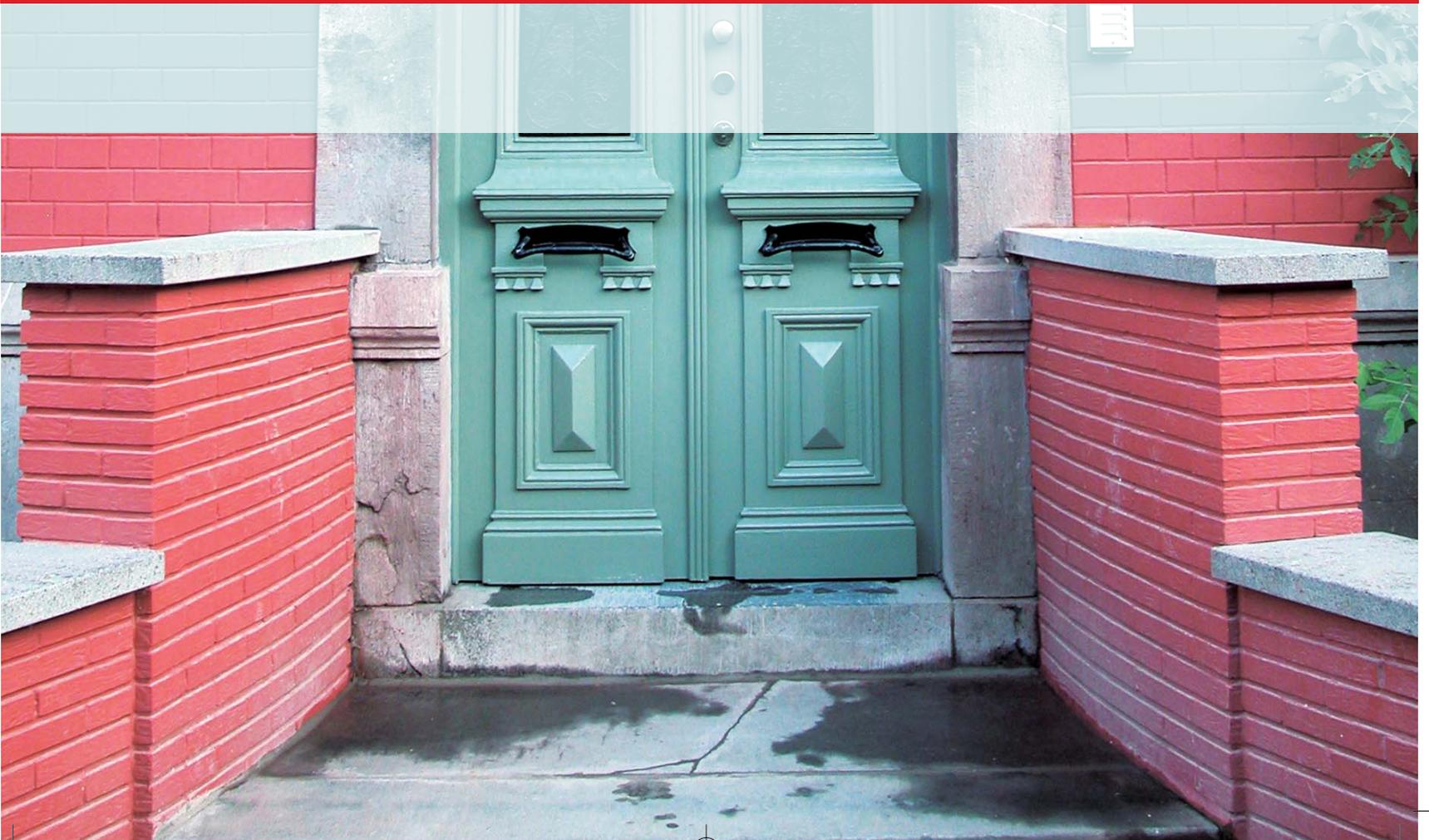


Des espaces
des espaces
à vivre



société
wallonne du logement

WALLONIE LOGEMENT *n°7*



PUBLICATION DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE
DU LOGEMENT

Wallonie Logement n° 7

JANVIER 2007

Publication gratuite, ne peut être vendue

EDITÉ PAR LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

Rue de l'Écluse, 21 à B-6000 Charleroi

Tél. 071 20 02 11

Fax. 071 30 27 75

Courriel communication@swl.be

Internet www.swl.be

EDITEUR RESPONSABLE

Alain ROSENOER, Directeur général

Rue de l'Écluse, 21 à B-6000 Charleroi

EQUIPE DE RÉDACTION

Nathalie DENIS, Directrice

Tél. 071 204 477

courriel n.denis@swl.be

SERVICE DE LA COMMUNICATION

Fax 071 200 273

courriel communication@swl.be

Ludivine HOSTAUX

Tél. 071 200 360

courriel l.hostaux@swl.be

Edgar FEYEN

Tél. 071 204 491

courriel e.feyen@swl.be

Jean-Philippe LHOEST

Tél. 071 200 326

courriel jp.lhoest@swl.be

Michaële PASCHENKO

Tél. 071 204 447

courriel m.paschenko@swl.be

Jacqueline THIRION

Tél. 071 200 368

courriel j.thirion@swl.be

La rédaction adresse ses vifs remerciements aux personnes
qui ont apporté leur concours à ce numéro.

IMPRESSION

Initial production

Imprimé sur papier recyclé 100%

COUVERTURE

Le Foyer Jambois et Extensions SCRL –

Logements moyens Rue Champêtre à Jambes

*La reproduction intégrale ou partielle des textes et illustrations n'est
autorisée qu'après les accords écrits préalables de la rédaction ainsi
que de l'auteur.*

Somme
Somme
Somme

SOMMAIRE

3

EDITORIAL

4

DOSSIERS

- Retour vers le futur durable : Colloque et concours SWL..... 8
- Du côté des nouveautés juridiques en matière de logement ! 13
- La certification ISO 9001 : 2000, premier label qualité pour une société de logements sociaux en Wallonie ! 16

REPORTAGES

- « Antigone ou la quête du bonheur » 18
- Chronique du logement social en Wallonie 20
- Instructif et passionnant : Un voyage d'études à Strasbourg et Freiburg im Breisgau 24

LA PAROLE À ...

- l'AWCCLP 30

COUP D'ŒIL SUR LES RÉALISATIONS DE NOS SOCIÉTÉS

- Projet de 16 logements issu d'un partenariat entre la Commune de Virton et la Maison Virtonaise 32
- Inauguration de 3 nouveaux logements pour personnes âgées à Quaregnon 32
- Le Foyer de la Région de Fléron : inauguration de 9 nouveaux logements publics à Fraipont et de 10 maisons unifamiliales à Melen 32
- Au « Foyer Jambois » : inauguration de 17 logements moyens le 17 octobre 2006 33

EN 2 MOTS

- Accueil de la SHQ 34
- Bienvenue à La Fédération des Locataires des HLM du Québec ! 34
- Le nouveau guide locatif 35

naire
aire
omnaire

EDITORIAL

4 *par Alain Rosenoer*



Le durable pour tous !

Ce titre volontairement ambitieux nous rappelle que notre mission consiste à procurer à la plus large frange de la population, prioritairement aux plus démunis, un logement décent, voire « durable ». Ce terme qui est dans l'air du temps depuis le rapport « Notre avenir à tous » de Madame Bruntland en 1987 porte en lui un antagonisme. Comment en effet assurer la pérennité à ce qui par définition est amené à disparaître un jour dans notre société de consommation immédiate ?

Le rôle d'un service public du logement est d'oeuvrer pour notre bien commun.

Face aux défis multiples du secteur, des efforts considérables ont été réalisés pour renforcer le contrôle du secteur et nous avons reçu du Gouvernement des moyens financiers appréciables pour réaliser des audits. Nous en sommes reconnaissants et l'on peut dire que cet aspect de notre mission s'est considérablement amélioré. Néanmoins, il nous faut aussi faire face à la demande colossale en logements sociaux, ainsi qu'à la bonne exécution du PEI, programme exceptionnel visant la rénovation du parc existant. Ces objectifs requièrent des moyens importants qui sont à inscrire dans une vision stratégique du développement de l'habitat wallon sur le moyen ou à tout le moins le long terme.

C'est sur cette perspective que je souhaite positiver à la fin de cette année 2006 encore un peu tumultueuse pour le secteur du logement public en parlant de notre Colloque « une approche du logement durable » du 27 novembre 2006 à Charleroi ; il a été suivi de la remise de prix de notre concours de projets

d'architectures sur ce thème du logement durable.

L'événement mis sur pied par la SWL, permit à un auditoire de plus de 400 personnes, composé de professionnels du secteur du logement, d'architectes, de professeurs et d'étudiants..., de découvrir des orateurs de qualité, compétents, convaincus et souvent convaincants et enthousiastes.

Nous avons assisté là à un véritable éloge de la vie. Croire qu'il est toujours possible pour l'Homme de vivre en harmonie avec cette planète, s'il le veut vraiment. Respecter ce que la nature nous a offert doit être un postulat pour notre avenir.

J'ai été particulièrement heureux de voir que de nombreux jeunes étudiants terminant des études d'architecture se soient déplacés pour l'occasion. Quel espoir pour notre Région si les jeunes créateurs et développeurs de l'habitat wallon de demain ont compris que l'enjeu des prochaines décennies repose sur une vision intégrée et concertée pour garantir un avenir sain et sécurisant aux générations qui nous suivront !

Après la crise du développement et de l'environnement que nous avons connue au cours des années '70 et '80 qui ont engendré des créations peu innovantes et rapidement obsolètes, il y a une véritable remontée qualitative de l'habitat social. Et les différents aspects abordés lors de ce Colloque m'ont conforté dans ma confiance en une véritable démarche scientifique pour nous en sortir par le haut. « Véritable » incluant un aspect d'humilité et d'ouverture d'esprit, ce qui sous-tend une remise en question régulière et constructive de nos manières de fonctionner. L'intelligence réelle, n'est-elle pas de faire fructifier ce dont nous

disposons, au profit de tous, sans gaspillage, en tenant compte de l'aspect du « temps qui passe » ?

Cet état d'esprit concourt au logement durable ; utiliser concrètement le potentiel d'intelligence humaine pour assurer un développement harmonieux, équilibré et continu à sa vie, à la vie de ses proches. Et pouvoir se loger décemment sous un toit fait partie de nos besoins fondamentaux, ne serait-ce que se sentir en sécurité.

C'est un des messages qu'a voulu nous délivrer le Docteur en architecture canadien, Avi Friedman, en tant qu'orateur particulièrement enthousiaste et pragmatique. Sa conception de la construction de logements est un mélange d'application du travail à la chaîne (montage de voitures), d'utilisation de matériaux sains et non polluants, d'efficacité énergétique et économique, de qualité, et d'adaptabilité à la vie de ses occupants. Bref, du durable dans le changement...

La cellule « Habiter malin, charges en moins » de la SWL a organisé en octobre un voyage d'étude au cours duquel de nombreux participants ont pu découvrir à Fribourg, en Allemagne, que le logement durable de qualité n'est pas seulement une idée abstraite et lointaine mais déjà une réalité pour des pans de quartier entiers.

La conception du logement durable implique une bonne intégration dans l'environnement bâti, une construction de qualité, sûre et saine, pour les occupants et les corps de métier qui la construisent ou la rénovent ; mais elle doit également être confortable d'un point de vue du confort thermique et acoustique. L'esthétique et l'adaptabilité du logement ne doivent pas être oubliés non plus.

Au niveau de notre secteur du logement public nous devons répondre à cette préoccupation très actuelle ; la priorité immédiate est d'améliorer nos bâtiments au plan énergétique, tant quant à leur coût de fonctionnement (chauffage, eau) que de ce qu'il faut produire comme efforts pour les réaliser.

Ensuite nous devons veiller à ce que le concept de logement durable percole dans les projets des prochains programmes communaux.

Le logement social a au cours de son histoire produit de l'habitat de qualité en étant souvent à la pointe de l'innovation. Veillons à ce que ce soit à nouveau le cas au début de ce 21^{ème} siècle ! Nous contribuerons ainsi à la qualité de vie de nos enfants.

Je vous souhaite à tous, utilisateurs, utilisateurs potentiels et acteurs du logement public de contribuer à inventer et construire en 2007 un avenir plus solidaire. ■

Le 27 novembre 2006, la SWL organisait un Colloque autour de la remise de prix de son concours de projets d'architecture sur le logement durable. Il s'agit beaucoup plus qu'un simple thème à la mode, il s'agit de notre avenir planétaire et de celui du secteur du logement en particulier.

Développement et logement durable ?

Pour rappel, le concept de « développement durable » peut se définir comme « une réponse aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (rapport BRUNDTLAND, 1987). En 2001 déjà, les chefs d'Etat et de Gouvernement réunis à Göteborg, à l'occasion de la conclusion de la Présidence du Conseil européen énonçaient l'avertissement suivant : « les tendances qui menacent la qualité de vie future, si elles ne sont pas inversées, entraîneront une très forte augmentation des coûts à charge de la société ou deviendront irréversibles ». Comme dans le documentaire-choc « Une vérité qui dérange » de Davis Guggenheim avec Al Gore, l'objectif auquel tend la réflexion autour du développement durable n'est pas de nous faire passer de l'insouciance au défaitisme. Mais plutôt de susciter une réaction, de réfléchir et d'agir. Des solutions simples, applicables par tous, existent. Et, contrairement aux apparences, elles sont positives pour l'économie et pour notre bien-être.

En matière de logement, la mise en œuvre de ce concept suppose que chaque prise de décision soit précédée d'une large implication de l'ensemble des « parties intéressées » (c'est la notion de gouvernance), et soit examinée sous l'angle des trois piliers classique du développement durable : la préservation de l'environnement, l'efficacité économique et l'équité sociale¹. Le cycle de vie du bâtiment comporte essentiellement les éléments suivants : sa construction, sa transformation/rénovation, son utilisation et sa déconstruction et il est étonnant de constater qu'en Europe², le secteur du bâtiment est responsable à lui seul de :

de gauche à droite :
E. EVERARTS de VELP, B. THIELEMANS,
A. ROSENOER, A. FRIEDMAN, A. De HERDE.



- 50% du total des ressources naturelles exploitées
- 40% des consommations d'énergie (dont 70% en chauffage et climatisation)
- 30% des émissions de CO²,
- 16% des consommations d'eau (140 litres par personne et par jour)
- 40 % des déchets produits (450 millions de tonnes de déchets de construction et de démolition par an).

¹ Selon Avi FRIEDMAN, nous pourrions rajouter un quatrième pilier : la culture.

² Chiffres issus de « La construction... un aspect essentiel du développement durable », Ulg – CIFFUL, 2003.

L'**objectif** de cette journée était de fédérer les participants autour du sujet porteur et positif qu'est le logement durable. Il s'agissait également d'inviter les Sociétés locales de logements publics (SLSP), les communes, les architectes et entrepreneurs en construction à se lancer dans des projets de logement durable en leur donnant des pistes concrètes. Le **public** était composé de représentants des SLSP, des Communes de Wallonie, des professionnels du secteur public, des architectes, des entrepreneurs en construction, d'étudiants et professeurs dans le domaine. Les **orateurs** avaient été choisis pour leur engagement et leur compétence dans le domaine du développement et logement durables.

C'est ainsi que nous avons pu écouter les interventions de : André DE HERDE (Ingénieur civil architecte et professeur, UCL), Emmanuel EVERARTS DE VELP (Ingénieur civil des constructions, administrateur CARODEC), Joël COUPEZ (Ingénieur civil architecte, un des fondateurs de l'association « Bois et Habitat »), Avi FRIEDMAN

(Maîtrise et doctorat en architecture, Montréal-Canada ; auteur de nombreuses publications qui font référence en matière de logement durable), Anne STEENHOUT (Docteur en Sciences et professeur à l'ULB, Directrice du Groupe d'Etude Ecotoxicologique sur les Pollutions, la Santé et les Impacts sur l'Homme à l'IGEAT), Benoît THIELEMANS (Architecte, professeur à l'ISA de Saint-Luc), Marie-Thérèse GASPART et Christophe BARBIEUX (Cellule « Habiter malin, charges en moins ! » de la SWL) et Damien FRANZEN (Administrateur du bureau d'architecture FHW, spécialiste en éco-construction, maisons passives et à basse consommation d'énergie). Ces interventions firent à tout le moins prendre conscience au public qu'en Belgique, nous n'étions qu'au début d'un processus de réflexions et d'actions concrètes pour assurer un logement durable pour tous. Le professeur FRIEDMAN notamment (voir interview dans l'encadré) nous apporta sa vision enthousiaste et positive, parfois étonnante, d'une autre manière de concevoir le logement, et cela de manière évolutive, robuste, saine et économique.

Interview d'un visionnaire passionné et passionnant

Wallonie Logement a rencontré pour vous le Docteur et professeur en architecture canadien, Avi FRIEDMAN, invité exceptionnel de la SWL à son colloque, pour nous parler de sa conception d'un logement durable... et reproductible.

WL : Vos conceptions d'un logement durable sont assez nouvelles pour nous en Belgique. Ne sont-elles pas trop chères pour notre secteur du logement public, dont le budget ne suffit pas pour répondre à la demande croissante en logements ?

Avi FRIEDMAN (AF) : Pour mon concept, nous avons convenu un accord avec la société anglaise ACCENT GROUP qui oeuvre dans le domaine du logement social et dans la recherche de solutions de logement abordable. ACCENT travaille en partenariat avec plus de 40 organismes locaux dans le but de fournir à la population des projets d'habitation abordable et de grande qualité.



Avi FRIEDMAN

DOSSIERS

10

Retour vers le futur durable : Colloque et concours SWL

WL : Comment avez-vous abouti à cet accord ? Et comment fonctionnera-t-il concrètement ?

AF : La propriété intellectuelle du concept de ces maisons abordables, flexibles et écologiques qui seront construites au Royaume-Uni me revient ainsi qu'à la SHQ. Ce concept a déjà été utilisé pour la construction de 10.000 logements en Amérique du Nord, dont plus de 2.500 au Québec. Il y a un an et demi, le groupe ACCENT est venu nous chercher au Québec. Ils ont visité les usines, pris contact avec la SHQ, les architectes... Ils ont également amené un architecte de chez eux pour adapter ma conception au marché britannique. Cela a pris 6 mois de travail. Puis, ils ont envoyé un designer à la compagnie québécoise qui a envoyé les panneaux des maisons dans la ville de Bradford. Il faudra compter environ deux semaines pour bâtir la structure des maisons. Ce sont les sociétés québécoises qui fabriquent toute la structure et après, c'est la compagnie anglaise qui fait les finitions. On peut dire que ce projet a été une école pour ACCENT.

WL : Vous témoignez de votre enthousiasme d'exporter votre concept mais ne serait-ce pas plus simple et économique de fabriquer les éléments en Europe ?

AF : Ce serait en effet la meilleure situation. Mais nous nous priverions de certaines économies. ACCENT a fait une étude sur les prix de revient des matériaux comme les panneaux, les portes et les fenêtres. La conclusion est que les prix québécois sont nettement plus bas. De plus, le cours de l'euro vous est nettement favorable. Mais nous sommes parfaitement conscients de vouloir aboutir à une situation de « win/win » (gagnant/gagnant). Nous, au Québec, nous fournissons le gros œuvre et ACCENT s'occupe des finitions, du mobilier, du parquet... Il est normal d'adapter cela au marché britannique, c'est une question de goûts locaux. C'est comme par exemple pour les frigos. Aux Etats-Unis, ils sont énormes et en Angleterre plutôt petits.

WL : Quels sont d'après vous les points forts et points faibles du logement en Belgique ?

AF : C'est la première fois que je viens en Belgique, mais ma première impression est que vous payez plus cher que nous. Vous construisez avec du béton plus massif, nous c'est plus léger. Vous construisez tout en 4 ans et chez nous c'est maximum en un an ?, à cause, entre autres, du climat plus rude qui impose d'aller plus vite dans la bonne saison. Aussi, le processus de fabrication est plus rapide et les permis d'urbanisme plus rapides à obtenir. Une autre différence est que nous fermons plus vite la maison de manière à pouvoir y travailler plus rapidement à l'intérieur. Entre 18 et 20 personnes spécialisées travaillent par construction. C'est un système de travail calqué sur le système de montage des voitures à la chaîne.

WL : Certains ont affirmé dans le public que votre concept de logement n'utiliserait pas assez la créativité des architectes et supprimerait peut-être même leur emploi...

AF : Selon moi c'est l'inverse. Il faudra toujours adapter le catalogue des modèles différents de maisons aux goûts et possibilités des gens. Le travail sera juste différent. L'inquiétude est comparable à celle qui régnait au moment de l'entrée de l'informatique dans les bureaux. Certains pensaient que les machines allaient pouvoir tout faire à la place des gens.

WL : Le secteur du logement public doit faire face à de nombreuses rénovations. Votre concept peut-il se décliner à la rénovation ?

AF : Je le dis franchement, mon système, c'est pour les maisons neuves. Mais il y a beaucoup de composants qui peuvent être repris comme par exemple les cages d'escaliers métalliques qui sont efficaces et pas chères, les planchers en matériaux confortables et écologiques...

sie
49

La journée fut clôturée par la remise de prix aux lauréats du **concours de projets d'architecture organisé par la SWL**. Il a été annoncé au Journal officiel des Communautés Européennes le 29 mai 2006, et au Bulletin des adjudications, le 30 mai 2006. Il était ouvert aux architectes, aux ingénieurs-architectes et aux architectes en dernière année de stage inscrits à l'Ordre des Architectes en droit d'exercer. Le jury³ a donc analysé 19 projets anonymes. Il s'agissait bien d'un concours de projets, ce qui impliquait une procédure exigeant le respect de l'anonymat des participants et des dossiers présentés. L'objet du concours était de concevoir des logements dits durables à coût maîtrisé, sous l'aspect environnemental, social et économique. Ces logements doivent permettre une qualité d'usage normale en location et leur conception doit être adaptée à une population socialement défavorisée par de faibles revenus et/ou leur mode de vie. De plus, ils ne doivent pas exiger une modification du mode de vie de ses occupants ; ils s'autogèrent. Et enfin, l'architecture proposée doit être vectrice d'un mode de vie agréable aux occupants ainsi qu'à la population environnante.

Concrètement, il s'agissait de construire environ 25 logements répartis sur sites en Wallonie (Brabant Wallon, Namur, Luxembourg, Hainaut, Liège). Chaque site accueillera au maximum 5 logements. Après délibération du jury, les lauréats pourront se voir confier la réalisation de 5 logements sur un site en Région Wallonne. Le jury a décidé de retenir cinq lauréats sur base de cinq critères retenus (la cotation était établie sur 100 points) :

1. la qualité architecturale (15 points)
2. la qualité d'organisation pratique des espaces (15 points)



Près de 400 personnes ont assisté à l'événement

3. la production et distribution d'énergie économiques (40 points)
4. le potentiel de recyclage des déchets et matériaux (10 points)
5. les coûts globaux de construction à court et long terme (20 points)

CLASSEMENT DES LAUREATS :

- 1^{er} prix : STUDIO BINARIO de Liège – Site de Jupille (Liège)
- 2^{ème} prix : ATELIER D'ARCHITECTURE de Frasnés-lez-Gosselies – Site de Sombreffe (Namur)
- 3^{ème} prix : ADAM Jean-Marc de Belgrade (Namur) – Site de Martelange (Luxembourg)
- 4^{ème} prix : S.P.R.L. PAYSAGE & ENVIRONNEMENT de Mouscron associé au CABINET D'ARCHITECTURE Pierre COPPE de Tourcoing (France) – Site de Tournai (Hainaut)
- 5^{ème} prix : R2 D2 Architecture s.a. de Bruxelles – Site de Tubize (Brabant Wallon)

Pour plus de renseignements sur le colloque, sur le concours et les projets des lauréats, n'hésitez pas à consulter notre site www.swl.be, rubrique « Actualités ».

³ Composé d'architectes, de représentants de la Région Wallonne et de la SWL, d'enseignants universitaires et de représentants des locataires. Cinq SLSP ont également assisté et conseillé le jury, sans toutefois avoir de voix délibérative.

DOSSIERS

12

Retour vers le futur durable : Colloque et concours SWL

SITE DE JUPILLE - STUDIO BINARIO

Critère 1 - Qualité architecturale

Parfaite intégration au site. Le projet revalorise le quartier. Il recrée de l'intimité et de la convivialité.

Critère 2 - Qualité spatiale

Bonne orientation des espaces. Les surfaces, dimensions des chambres et rangements devraient être augmentés. L'accessibilité des appartements du rez aux personnes à mobilité réduite est possible moyennant adaptations. Les matériaux utilisés font l'objet d'une analyse sous l'aspect «santé».

Critère 3 - Systèmes

Les systèmes techniques proposés sont cohérents.

Leur fonctionnement simultané est coordonné et leur rendement est contrôlé.

Le placement de compteurs intégrateurs est un plus pour l'utilisateur.

Critère 4 - Recyclage

Analyse approfondie visant la réduction des flux de déchets et l'utilisation maximale de matériaux recyclés ou naturels et écologiques. Inventaire des déchets de construction et de démolition attendus et de leur valorisation. Les déchets produits par les occupants font l'objet de propositions de tri-recyclage.

Critère 5 - Coûts

Prise en considération du concept de coût global. Une analyse des coûts aborde les coûts indirects et les charges d'entretien et surtout, elle propose un suivi des consommations. Les primes à l'énergie (RW et Province) sont chiffrées.

Rencontre avec les lauréats du 1er prix : Andrea TENUTA et Delphine PETERS (Studio BINARIO)

Wallonie Logement (WL) : Quelles ont été vos motivations pour vous inscrire à ce concours ?



**Delphine PETERS
et Andrea TENUTA**

Studio BINARIO : « Nous avons participé à plusieurs concours, toujours reliés à un thème qui nous intéresse, mais jamais à un thème axé sur le logement durable. Nous avons donc profité de ce concours-ci pour rentrer complètement dans le sujet. C'est la première compétition où il nous est donné d'appro-

fondir le sujet et de nous former de façon plus complète sur la question. ». Dans d'autres concours, même si le sujet était autre, nous avons essayé d'intégrer, dans la mesure du possible, une démarche « durable », ce qui est révélateur de notre approche. Mais l'épreuve organisée par la

SWL était pour nous une occasion importante de se concentrer à 100% sur des études techniques, des techniques spéciales, et de développer des collaborations. »

WL: Quelles retombées espérez-vous de ce premier prix ?

Studio BINARIO : « Nous espérons pouvoir approfondir plus encore notre étude sur le même thème, au-delà du logement social, et mettre cela à profit dans d'autres projets. Les aspects durables sont de plus en plus pris en compte par les pouvoirs adjudicateurs, ils sont de plus en plus pris en compte dans l'attribution des points lors des concours. »

WL: Que souhaitez-vous ajouter sur cette journée ?

Studio BINARIO : « Nous avons trouvé que les questions et l'organisation étaient de haut niveau. »

WL: Merci !

DOSSIERS

Du côté des nouveautés juridiques en matière de logement !

13

Trois nouveaux arrêtés du Gouvernement wallon ont été publiés récemment au Moniteur Belge:

- L'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 septembre 2006 établissant le Code d'éthique et de déontologie au sein des sociétés de logement de service public, visé à l'article 148bis du Code wallon du logement (Moniteur Belge du 10 octobre 2006) ;
- L'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 septembre 2006 fixant les conditions de formation pour l'exercice du mandat d'administrateur d'une société de logement de service public (Moniteur Belge du 10 octobre 2006) ;
- L'Arrêté du Gouvernement wallon du 14 novembre 2006 fixant les conditions et les modalités de recrutement du directeur-gérant et du personnel d'une société de logement de service public (Moniteur Belge du 27 novembre).

Retour rapide sur ces trois dispositions :

Arrêté du Gouvernement wallon du 21 septembre 2006 établissant le Code d'éthique et de déontologie au sein des sociétés de logement de service public, visé à l'article 148bis du Code wallon du logement (entré en vigueur 10 jours après sa publication).

Si vous vous replongez dans les articles 148 bis, 158 et 166 (récemment modifiés) du Code wallon du logement, vous pourrez y lire que la désignation d'un administrateur, d'un directeur-gérant ou du commissaire d'une société de logement ne sort ses effets qu'après la signature du Code d'éthique et de déontologie établi par le Gouvernement. Il appartenait au Gouvernement de rédiger ce Code d'éthique et de déontologie. C'est maintenant chose faite depuis la publication de l'Arrêté du 21 septembre.

Que prévoit ce Code ? Les règles d'éthique et de déontologie qui doivent s'appliquer au sein d'une SLSP s'articulent autour des cinq axes suivants :

- **Le devoir d'engagement et de loyauté**

Ce principe implique que le signataire du Code (un administrateur, le directeur-gérant ou bien le commissaire) exerce sa mission avec honnêteté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité. Il s'assure que les décisions sont prises dans l'intérêt social et indépendamment de toute considération politique. Il doit veiller au respect des intérêts des usagers du secteur. Il maintient son indépendance d'analyse, de décision et d'action et rejette toute forme de pression. Le signataire doit aussi veiller à disposer de toutes les informations nécessaires afin de pouvoir participer, en connaissance de cause, à l'élaboration et aux prises de décision du Conseil d'administration et de tout autre organe de gestion. Le Président développe un climat de confiance au sein du conseil en donnant le temps au débat et aux discussions constructives. Les administrateurs et le commissaire seront attentifs à ce qu'aucune personne ne puisse exercer au sein de la société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. Enfin, le signataire du Code ne peut directement ou indirectement se voir octroyer des avantages autres que ceux déterminés par une disposition légale ou réglementaire. Ces obligations (parmi d'autres) illustrent le premier principe fondateur du code d'éthique à savoir le devoir d'engagement et de loyauté.

- **Le devoir de disponibilité et de compétence**

En vertu de ce devoir, le signataire du Code s'engage à consacrer le temps nécessaire pour exercer de manière effective son mandat et assister assidûment aux réunions auxquelles il est convoqué.

- **Le devoir de confidentialité, de discrétion et de réserve**

Ce devoir suppose que le signataire respecte le caractère confidentiel d'une information qu'il a reçue et qu'il veille à être discret sur ce dont il a connaissance dans l'exercice de sa fonction.

- **La prévention des conflits d'intérêt**

Le signataire doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et les obligations de ses fonctions. Il doit également dénoncer tout intérêt qu'il aurait dans un organisme ou une entreprise susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêt.

- **Le devoir de probité**

Comme le précise le commentaire général des articles de l'Arrêté, ce dernier principe vise à encadrer strictement les avantages qui pourraient être reçus à l'occasion d'exercice des fonctions ainsi que le contrôle des dépenses consenties par les sociétés. Ainsi, le directeur-gérant, le commissaire ou un administrateur d'une société de logement ne peut accepter aucun cadeau, aucune marque d'hospitalité ou autre avantage que ceux d'usage ou d'une valeur modeste. Selon le Code des Impôts sur les Revenus et la jurisprudence administrative, le montant maximum qualifiant la faible valeur d'un cadeau d'usage s'élève à 50€.

L'Arrêté est entré en vigueur 10 jours après sa publication. Cela signifie donc que tout nouvel administrateur, commissaire ou directeur-gérant doit signer le Code pour que sa désignation sorte ses effets.

Quant aux directeurs-gérants actuellement en fonction, ils doivent également le signer.

Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions de formation pour l'exercice du mandat d'administrateur d'une société de logement de service public (entré en vigueur le 01/01/2007).

La volonté de renforcer l'efficacité des sociétés et la nécessité de garantir aux administrateurs une formation, en vue de leur désignation mais également au cours de leur mandat, anime cet Arrêté. Le programme de formation de base y est décrit. Il couvre les principaux secteurs d'activités d'une société de logement et les matières utiles à l'exercice du mandat d'administrateur (description des différents acteurs, régime locatif, missions et fonctionnement des organes statutaires, législation sociale, marchés publics, règles budgétaires, comptables et fiscales applicables aux sociétés de logement). Il revient à la SWL d'organiser la formation « de base » ainsi que des séances de formation annuelles garantissant la formation continue des administrateurs. Le Ministre arrête le programme de formation sur la proposition de la SWL. Si le candidat administrateur ne répond pas à l'une des conditions fixées par l'article 148 §1^{er} du Code wallon du logement (condition de diplôme, d'expérience utile ou d'occupation d'un poste de fonctionnaire), le suivi effectif de la formation « de base » organisée par la SWL lui permet de bénéficier du titre d'administrateur. Enfin, l'entrée en vigueur de cet Arrêté est fixée au 1^{er} janvier 2007.

Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions et les modalités de recrutement du directeur-gérant et du personnel d'une société de logement de service public (entré en vigueur 10 jours après sa publication).

Le commentaire général des articles extrait de la note au Gouvernement expose la motivation de l'Arrêté ainsi que les grands principes de la nouvelle procédure comme suit :

« Actuellement, il n'existe aucune procédure unifiée en matière de recrutement du personnel des sociétés de logement. Le texte vise à formaliser cette procédure. Des distinctions sont cepen-

dant opérées, dans la procédure, pour le recrutement du directeur-gérant chargé de la gestion journalière de la société, d'un cadre et des autres membres du personnel. La volonté reste, dans tous les cas de figure, d'assurer la plus grande transparence dans la politique d'engagement du personnel des sociétés de logement. »

Quant aux commentaires particuliers des articles, ils nous apportent les éclaircissements suivants :

« Il est rappelé que le Conseil d'administration, en sa qualité d'employeur, est l'organe chargé du recrutement. Il peut cependant déléguer la procédure de recrutement à un organe de gestion si les statuts le permettent. La première étape de la procédure de sélection pour tout engagement du personnel passe par l'établissement d'un profil de fonction, nécessaire à assurer l'adéquation du poste à pourvoir et les compétences et qualités du futur membre du personnel. Elle est suivie par un appel public à candidatures. Cet appel public vise à assurer une transparence et une diffusion, auprès d'un large public, des caractéristiques du poste à pourvoir, en ce compris la rémunération y afférente. Il sera lancé via, par exemple, le canal des médias et des agences de recrutement.

S'agissant d'engager un directeur-gérant, personne centrale dans la gestion d'une société de logement en ce qu'elle est chargée de sa gestion journalière, il est indispensable de prévoir une procédure spécifique. Celle-ci passe obligatoirement par une épreuve écrite éliminatoire organisée par la SWL, suivie d'un entretien devant un jury, de nombre impair, composé de personnes d'horizons et d'expériences diverses. Le jury permet davantage de « sonder » les motivations et les qualités des candidats.

La fonction de cadre vise principalement les fonctions de responsables administratifs, techniques et financiers. Il revient au Conseil d'administration de la société de logement de définir les fonctions de cadre. Par rapport à la procédure de recrute-

ment du directeur-gérant, l'épreuve écrite n'est pas requise. Seul l'entretien devant le jury est prévu. Il est recommandé que le directeur-gérant participe au jury en tant que membre représentant la société.

Il est rappelé l'obligation, pour le Conseil d'administration, sans possibilité de délégation cette fois, de prendre une décision motivée. Dans la motivation, des précisions seront apportées si la décision s'écarte du classement établi par le jury. La décision se fonde sur les résultats des épreuves écrites et des entretiens devant le jury. Le montant de la rémunération allouée tiendra compte de l'ancienneté éventuellement valorisée du candidat. Cette dernière étape de la procédure de recrutement est d'application pour **tout** engagement. »

Les trois arrêtés sont disponibles dans leur intégralité sur le site de la SWL www.swl.be rubrique vade-mecum juridique – SLSP. ■

DOSSIERS

16

La certification ISO 9001 : 2000, premier label qualité pour une société de logements sociaux en Wallonie



D'une vocation initiale de société immobilière, la volonté des administrateurs du **LOGIS SOCIAL de GRIVEGNEE** fut de **replacer le locataire au centre des préoccupations de l'entreprise**. A cette fin, le Conseil d'Administration du Logis Social opte, en septembre 2003, pour la mise en place d'un **Système de Management par la Qualité**. C'est un outil de gestion qui ne se substitue pas aux éléments de l'organisation en place mais qui les intègre au sein d'un système reprenant des exigences établies. Il ne s'agit donc pas de réinventer la roue mais de tirer profit de ce qui appartient à la société, de l'adapter et le rendre certifiable. Le but est d'assurer **une meilleure qualité du service rendu aux locataires et une meilleure efficacité dans le fonctionnement de l'organisation**.

L'outil sélectionné pour servir de levier est le référentiel **ISO 9001 : 2000** car cette norme internationale reconnue et utilisée dans le secteur privé comme dans le service public est avant tout un **guide** pour mettre en place un système de Management par la Qualité .



En collaboration avec le service juridique de la Société Wallonne du Logement, un cahier des charges a été rédigé afin de faire appel à des experts externes qualifiés. Après examen des candidatures par la SPI+, organe extérieur et un jury interne, le Conseil d'Administration désigne, le 23 décembre 2004, la société AB Conseil en



Le 13 septembre 2006 les gestionnaires de la SLSP annonçaient cette bonne nouvelle au grand public au cours d'une conférence de presse, en présence de représentants de la SWL et du Cabinet du Ministre Antoine.

sie:
48

Nos politiques

Politique de gestion du patrimoine
Notre rôle en tant qu'acteur public du logement est d'offrir à nos « ayants droits » des logements de qualité tout en assurant la mixité sociale.
Pour cela nous voulons :

- Assainir le patrimoine par la rénovation / requalification dans le cadre des programmes régionaux ou sur fonds propres ;
- Assurer la mixité sociale par la proximité de logements localisés ou acquiescibles et la cohabitation de locataires à revenus précaires, modestes ou moyens.

Politique de service
Notre ambition est d'offrir à nos locataires un service « complet » s'articulant sur trois dimensions (la gestion locative, la gestion technique, la gestion sociale) afin de leur assurer la meilleure qualité de vie possible.

Politique d'écoute et d'accueil
Lors de ses contacts avec l'entreprise, toute personne recevra un accueil agréable (convivial, courtois, poli) et professionnel (rapide, information structurée et correcte).
Les plaintes seront prises en considération et traitées de manière rapide, courtoise et équitable.

Politique de partenariat
Le Logis Social souhaite jouer un rôle de catalyseur d'initiative par une plus grande synergie avec la Ville de Liège et éventuellement avec des partenariats public/privé.

Politique de gestion
Le Logis Social a l'ambition d'être « la référence » parmi les slp en matière d'éthique, de bonne gouvernance et de rigueur de gestion.

Politique de personnel
Le Logis Social veut assurer le développement de son personnel à tous les niveaux au travers notamment d'une gestion efficace des compétences et de la formation.
La réussite de l'entreprise dans son ensemble nécessite d'avoir des collaborateurs motivés, fidèles et bien formés qui considèrent le Logis Social comme un employeur intéressant de la région.

Politique de sécurité
La sécurité sur les chantiers et dans les logements sera assurée en conformité avec les législations applicables.
L'entreprise veillera à la prise de conscience par son personnel et ses locataires des règles et consignes de sécurité à respecter.

Notre démarche d'amélioration continue

Notre charte qualité est revue régulièrement par le comité de direction et adaptée si besoin.

Elle est communiquée à l'ensemble des personnes concernées.

Elle est alimentée entre autres par l'analyse des besoins et attentes des parties intéressées et l'analyse stratégique à 3 ans.

Elle se décline en objectifs mesurables et concrets.

Au travers de cette charte qualité et de la mise en place d'un système d'organisation interne rigoureux mais souple et répondant aux exigences de la norme internationale iso 9001: 2000, le Logis Social s'engage dans une démarche d'amélioration continue.

Grivegnée, le 2 juin 2006

Jean-Pierre Digneffe
Directeur Général

Jean-Géry Godeaux
Président du comité d'administration

La charte Qualité du LOGIS SOCIAL

qualité d'adjudicataire du projet de Management par la Qualité. De janvier 2005 à juin 2006, la direction et les travailleurs ont repensé leur métier et les valeurs du Logis Social. Une série de politiques traduisant concrètement les priorités et les objectifs dans les principaux domaines d'activité de la société comme la gestion du patrimoine, la gestion du personnel, l'écoute et l'accueil des locataires, ... ont été établies.

Pour assurer que ces politiques se traduisent concrètement par une amélioration du fonctionnement sur le terrain, l'ensemble du personnel a été mobilisé pour analyser les processus de travail.

Le Système de Management par la Qualité repose sur **une cartographie des processus (P)** qui permet d'identifier les différents groupes d'activités ayant un objectif commun.

- P1 Gestion des candidats
- P2 Gestion des locataires
- P3a Qualité de vie – patrimoine
- P3b Qualité de vie – social
- P3c Qualité de vie – propreté – sécurité
- P4 Gestion du patrimoine
- P5 Supports
- P6 Management
- P7 Vente maisons
- P8 Qualité
- P9 Gestion des ressources humaines

Les 27 et 28 juin 2006, Monsieur Patrice ROYER, certificateur de ProCert Belgium, a audité l'ensemble des domaines d'activités de la société et aucune non-conformité, ni mineure, ni majeure, n'a été observée. Le Logis Social s'est ainsi vu décerner le certificat sans soucis.

Félicitations à toute l'équipe du Logis social et bonne continuation sur la voie de la Qualité !

REPORTAGE

18

« Antigone ou la quête du bonheur »



Amener la culture au cœur des quartiers sociaux.

Le 11 octobre dernier, Place de Lorette à Ath, un rendez-vous inaccoutumé était donné aux habitants. Partager la culture, et la mettre à disposition de tous, pour un prix dérisoire de trois euros, ou gratuitement dans les quartiers sociaux, tel est le défi que relève la compagnie théâtrale des Nouveaux Disparus. Le metteur en scène, Jamal YOUSSEFI, a adapté et mis à la portée de tous une tragédie réputée difficilement accessible : ANTIGONE. L'initiative est soutenue, entre autres,

par le Ministre du Logement, Monsieur André ANTOINE, et mérite, à plus d'un titre, d'être relatée dans les pages de ce « Wallonie logement ».

Les comédiens n'hésitent pas à jouer la représentation dans des conditions difficiles, sous un chapiteau, pourvu que le « tout public » puisse bénéficier de ce grand moment de théâtre. Les bruits de la circulation à peine filtrés par la toile du chapiteau, ne perturbent même pas l'attention des spectateurs, tant le moment est grave : Antigone, à la recherche du bonheur, apparaît sur scène, à la fois démunie, et tellement convaincante, en camisole de force.

En proie aux intrigues familiales, nouées par le seul motif du profit, de l'argent, Antigone a été internée en asile psychiatrique. La pièce évolue sur fond de musique « rap » et conduit un panel de jeunes et moins jeunes, à travers le rude scénario d'une famille éclatée par le malheur et la cupidité. La modernité de l'histoire se traduit par le choix de lieux aussi parlants que les quartiers chauds de Bruxelles Nord, les milieux de la drogue et de la prostitution. Les antiques gardes armés ont fait place à des policiers bruxellois en uniformes contemporains, associant inmanquablement la tragédie et l'humour.

Personne ne restera indifférent aux scènes qui se suivent durant une heure et demie, au rythme des

chorégraphies et des courses-poursuites époustouflantes, du jeu soutenu et poignant des comédiens professionnels, faut-il le préciser ! Pour preuve, le débat qui s'ensuit entre le public et le metteur en scène, montre combien le spectacle pousse la réflexion et le besoin de dialogue. Le débat finalise ainsi la représentation sur une note pédagogique innovante et enrichissante.

Plusieurs villes de Wallonie ont déjà accueilli ce spectacle. Infos sur www.lesnouveauxdisparus.be



Antigone apparaît sur scène en camisole.

ort
kt
Rt



public intergénérationnel, de jeunes...



... et de moins jeunes.

Pour J. YOUSSEFI, metteur en scène, le but de ce spectacle, c'est d'abord de réconcilier les gens avec le théâtre.

Wallonie Logement (WL) : Pourquoi avoir choisi « Antigone » pour cela ?

J. YOUSSEFI : Je pense qu'à un moment, Antigone est passée sur ma route, et j'ai été touché par son personnage. Je me suis demandé de quelle manière ce personnage-là pouvait vivre aujourd'hui. Antigone devenait une espèce de petite « Jeanne d'Arc » des quartiers.

WL : Pour les ramener à la culture, vous avez donc été chercher les gens chez eux, y compris dans les quartiers dits « sociaux » ?

J. YOUSSEFI : En effet, ce spectacle-ci a été donné dans les centres culturels, les théâtres et un peu partout. Au niveau des « Nouveaux Disparus », nous avons une philosophie, c'est l'ouverture de la culture à tous.

WL : Quelles sont les réactions que vous souhaitez de la part du public ?

J. YOUSSEFI : Je pense qu'Antigone, c'est la quête du bonheur, c'est ça la grande question. Où les gens puisent-ils leur bonheur ? Comment font-ils pour être heureux ? On peut être heureux avec peu de choses. Ce que je veux dire, c'est que la culture amène le sourire, le soleil, l'émotion, et ce bonheur-là, on peut le trouver avec des petites choses comme ce spectacle.

WL : D'où vient l'idée de jouer dans les quartiers sociaux ?

J. YOUSSEFI : C'est l'un de nos combats. C'est l'idée, la philosophie des « Nouveaux Disparus », et c'est la première année que ce projet est subsidié. J'ai grandi dans un quartier où, je me souviens, les rares moments de théâtre, de culture, qu'il y a eu, sont devenus pour moi, des souvenirs inoubliables. Il faut que la couleur aille dans les quartiers. C'est pas parce que t'es pauvre, que t'as pas de pognon, que tu vis dans un logement social, ou que t'es chômeur, que tu dois rester cloîtré chez toi. Non, t'as besoin de rêves, d'émotion, de sourires, d'un chapiteau en face de chez toi... Un building, cela représente au moins trois ou quatre quartiers d'un coup. Il faut savoir également qu'on ne se contente pas de placer un chapiteau, mais qu'il est ouvert à toutes sortes d'activités comme des ateliers de « djembe », de la « percu », de la danse. On entraîne autour du projet, des partenaires sociaux, culturels et politiques.



Applaudissements nourris du public, en fin de représentation, mais personne ne quittera les lieux avant la fin du débat animé par le metteur en scène, Jamal YOUSSEFI.

La chronique entamée dans le numéro précédent nous conduit cette fois au cœur des quartiers sociaux. Le plus souvent, accéder à un logement public résout bien des problèmes pour le candidat qui attend un toit décent depuis longtemps. C'est synonyme pour lui d'une nouvelle vie qui commence. Mais une fois dépassé l'enthousiasme des premiers instants, comment se passe le séjour dans de tels quartiers ? La vie y est-elle paisible ? En quels termes les problèmes apparaissent-ils ? La population des quartiers dits « sociaux » est parfois précédée d'une redoutable réputation. Récemment encore, la Nouvelle Gazette titrait « Vandalisme à la Cité Chavepeyer ». Qu'en est-il pour ces habitants et pour leurs principaux interlocuteurs tels la société de logement, la police ou les services de médiation ? Petite incursion chez l'habitant...

Angleur, rue de la Résidence...

Monsieur et Madame François Magonette nous ont fait l'honneur de nous accueillir dans leur coquet appartement de la « Résidence » à Angleur. Précieux témoignage que celui de personnes qui habitent le quartier depuis 1962.

Il y a 44 ans, le couple occupait un appartement du secteur privé, dans un immeuble où il fallait se chauffer au charbon, c'est-à-dire descendre de trois étages pour aller remplir la charbonnière. Pour des raisons de santé, les époux Magonette font alors appel à la commune pour obtenir un appartement plus facile d'entretien. Il ne leur a pas fallu attendre des mois, ni s'inscrire auprès de plusieurs sociétés de logement. A l'époque, le contexte économique et social était plus favorable qu'aujourd'hui. La construction de la « Résidence » touchait à

sa fin, et les candidats ont pu occuper rapidement un logement neuf et moderne, équipé du chauffage central. Le loyer était le même pour tout le monde, riches ou pauvres, et non pas établi en fonction des revenus du ménage. Il était tout à fait admis de passer de 1.100 FB dans le secteur privé, à 1.800 FB de loyer dans le secteur public, pour un logement plus confortable. Le monde à l'envers pour l'observateur de 2006 !

La situation professionnelle de Monsieur, agent aux Chemins de Fer ne permettait pas à la famille Magonette de se fixer géographiquement en achetant sa propre maison, c'est pourquoi le ménage a opté pour la location sur le long terme. S'ils se trouvent, 44 ans plus tard, dans le même appartement, c'est qu'ils y ont trouvé suffisamment de bien-être. Pour autant, la lucidité ne leur fait pas défaut, pas plus que l'angélisme ne les aveugle. En effet, Monsieur et Madame Magonette ont eu le temps d'observer une évolution dans les mentalités et dans le système de gestion, sans manquer cependant, de participer, par leur critique constructive, à l'amélioration de la qualité de vie dans la « Résidence ». « On croise plus d'étrangers qu'auparavant, et les actes de vandalisme dans l'école voisine ne sont pas faits pour rassurer. Les agressions verbales, cela arrive aussi ».

Les petits soucis décrits n'empêchent pas la convivialité dans l'immeuble, si l'on prend la peine de remettre à leur place, les malpolis. Plus ennuyeuses



Monsieur et Madame François MAGONETTE

sont les pannes d'ascenseurs. Dans ce cas de figure, 122 marches à monter à pied, parfois par une chaleur caniculaire, et à 83 ans, c'est plus que désagréable ! Les personnes moins valides ou plus âgées, se trouvent bloquées dans leur appartement tout le temps de la panne. Elles dépendent du bon vouloir des voisins de palier. Ce n'est pas agréable non plus lorsque la réparation du chauffe-bain prend une semaine. Monsieur Magonette résume l'évolution de la sorte : « Auparavant, il y a 20 ans, on faisait des entretiens régulièrement. Aujourd'hui, on fait des dépannages, mais plus d'entretien ».

De sa plume pondérée, il signale régulièrement les soucis des habitants de l'immeuble. Mais il ne manque pas non plus de relever l'accueil positif que lui réserve la société de logement car, en locataire à l'esprit constructif, il a toujours su préserver une bonne relation avec le « LOGIS SOCIAL ».

Grivegnée, rue Jacques Brel...

Le « LOGIS SOCIAL » compte une belle histoire de plus avec Madame Georgette Severyns, née en 1918, et locataire depuis toujours.

Elle est ravie d'ouvrir la porte de son splendide appartement neuf, manifestement bien adapté à la vie d'une personne seule. De bonnes proportions, les pièces offrent un confort moderne. Madame Severyns peut témoigner de son expérience du très long bail qu'elle a signé dans le secteur public. Satisfaite du logement social, elle ne voudrait pas en changer, après y avoir passé une grande partie de sa vie.

Elle s'est mariée en 1942, mais la guerre ne lui a pas permis de vivre auprès de son mari. C'est donc seule qu'elle a élevé sa fille grâce à son métier de couturière. Son premier logement se situait à la rue des Fortifications. Actuellement, aucune réclamation à formuler sur le plan technique, car Madame Severyns est très bien installée et se fait aider dans ses démarches quotidiennes.



Madame Georgette SEVERYNS

Ces dernières lignes décrivent une image d'Epinal. C'est que trop rare, l'occasion est donnée de rappeler ce pour quoi 74 sociétés de logement oeuvrent avec succès la plupart du temps. Le récit d'une vie donne visage humain à la mission du logement de service public. Des témoignages comme ceux-ci constituent les motivations, les moteurs essentiels de notre action.

« Les entrants et les sortants »

LE LOGIS CHATELLETTAIN compte parmi les sociétés les plus dynamiques, notamment en matière d'accompagnement social. L'on peut dire que la mixité sociale caractérise la population de son parc locatif. De nombreuses activités y sont développées pour assurer une cohabitation sereine et dans la bonne entente.

Ainsi, par exemple, la société de logement a mis en place plusieurs dispositifs en termes d'éducation permanente, dont la « pédagogie de l'habité », pour aider les personnes précarisées à bien gérer leurs démarches. Soucieuse de maintenir et de valoriser les rési-



Le Staff du Logis Châtelettain en réunion

dents dans leur bien-être, c'est sous l'égide de Madame Laurence Di Nunzio, que l'équipe sociale reste à l'écoute des locataires, agit de manière transversale et intégrée pour les aider à résoudre les difficultés d'ordre social auxquelles ils sont confrontés. La Fête des Voisins, par exemple, encouragée par la société de logement, a eu un effet dynamisant puisque d'autres locataires ont décidé d'y donner suite en organisant eux-mêmes leur « fête des Pères ».

Les cités sociales ne méritent pas d'être stigmatisées, pas plus que d'autres quartiers. Néanmoins, comme l'exception qui confirme la règle, quelques locataires persistent en dehors des sentiers battus, peu ou prou soucieux du respect d'autrui. Le Staff technique du « Logis », dont la philosophie est à l'épreuve depuis des années, a accepté de livrer quelques « perles », qui restent de l'ordre de l'anecdotique. Ainsi, il arrive à Monsieur Vanderelst, Contremaître, de constater que des locataires ont vidé leur sac poubelle à même le sol pour récupérer le sac. Au chapitre animalier, il se souvient d'avoir vu, oh surprise ! tantôt, des furets dans une armoire de cuisine, tantôt des mygales et autres lézards vagabonder dans des appartements.

Il faut toute la diplomatie et le savoir-faire de Monsieur Vital Nyabenda, plus particulièrement chargé des états des lieux, pour que les locataires entrants soient satisfaits, malgré les ruses des locataires sortants. En effet, certains, prévoyant leur départ, ont troqué un vieux robinet, à la place du robinet neuf récemment installé par l'équipe technique du Logis. Certains WC connaissent le même sort.

Arracher le revêtement mural : le procédé a été utilisé pour réclamer la remise à neuf des murs... A ce propos, l'équipe du LOGIS CHATELETTAIN, sans prétendre détenir « la » solution, préconise la piste du « pré-état des lieux », en prévention de dégradations trop importantes dans l'habitation. Pour l'heure, c'est au cas par cas qu'il faut réagir, avec tout le dynamisme et la perspicacité qui caractérisent les équipes techniques et sociales du « LOGIS ».

Comment répondre à la petite délinquance ? L'avis de Monsieur Eric PAULUS, Commissaire de police, Chef de Zone

Monsieur Eric Paulus, Commissaire de Police et Chef des Zones de Châtelet, Aiseau-Presles et Farciennes, connaît, lui aussi, les cités sociales. Sur le sujet, il nous fait part d'une réflexion porteuse de solutions.

Le Commissaire Paulus constate que deux types de population se côtoient dans les quartiers sociaux : des personnes plus âgées et des familles monoparentales où la mère, par exemple, rencontre des difficultés pour exercer son autorité. Il y a une confrontation entre deux générations : des personnes de plus de 65 ans, et des jeunes de moins de 20 ans. Les conflits apparaissent de par l'intolérance des uns et le comportement des autres.

Quelles solutions apporter ? La Police ne donnera pas, à elle seule, la réponse à ce phénomène. Le Commissaire rapporte une expérience riche d'enseignements, dans la Cité Leburton : « lorsque je suis arrivé à la tête de la zone en 2002, nous recevions jusqu'à une trentaine d'appels sur un week-end pour des faits de tapage, par des bandes de jeunes qui généraient l'insécurité. Cela se passait durant les mois d'été. Une première réaction a été d'intensifier la présence policière sur les lieux. Mais il est impossible d'occuper le terrain 24 heures sur 24, et dès que la police était partie, les jeunes s'en prenaient d'autant plus aux locataires, exhortés par leurs parents eux-mêmes. Ce constat a donné lieu à une concertation sur base du contrat de prévention et de sécurité de la Ville de Châtelet. La Police s'est alors quelque peu mise en retrait pour faire place aux éducateurs de rue. Ce n'était pas encore la bonne formule, car les éducateurs de rue se faisaient invectiver et maltraiter. Toujours dans un processus de concertation, la Police a dès lors travaillé avec l'Echevine du Logements à Châtelet, Madame Marie-France Toussaint⁴. De là, toute une série d'activités ont été développées avec l'aide de « l'AMO – Fleurus », un organisme spécialisé dans l'encadre-

ment des jeunes sur le terrain. Des psychologues se sont rendus sur place, dans la cité, pour rencontrer les gens et dédramatiser la situation. Les stages de football ont remporté un énorme succès.

La collaboration ne s'est pas arrêtée là. Nous faisons, avec Madame Toussaint et Monsieur Daniel Carlier, Directeur du Logis Châtelettain, des permanences sociales une fois par mois dans la cité « Leburton », mais nous tournons tous les mercredis dans toutes les cités : Leburton, mais aussi Chavepeyer, etc. Cette façon de travailler nous permet d'aborder les problèmes dans leur globalité et nous revoyons les personnes tous les mois. Dans certains blocs d'appartements, nous avons des personnes de référence. Ce sont des habitants du bloc, que j'ai rencontrés. Il s'agit de personnes tout à fait fiables au niveau des habitations. Elles se sont portées volontaires pour me signaler tous les petits problèmes. Ainsi, par exemple, il y a des jeunes qui viennent entre 17 et 18H tel jour. Ils ont un numéro de téléphone direct où ils peuvent contacter quelqu'un de la police. Ils nous donnent le renseignement, ensuite nous exploitons l'information. Nous avons adapté également nos méthodes de patrouilles. En effet, nous nous sommes rendus compte que patrouiller avec nos voitures de police ne servait pas à grand'chose. Donc, nous envoyons des patrouilles de police avec des véhicules banalisés. Les policiers en civil vont rencont-



Monsieur Eric PAULUS,
Commissaire de Police et Chef de Zone

rer les habitants pour leur dire qu'ils sont présents dans le bloc pour les sécuriser. Les policiers travaillent en civil pour aller voir ce qui se passe.

Je viens de vous parler de tout un arsenal préventif. Il nous est arrivé de prévoir un outil répressif. Il s'agit d'une ordonnance de police prise par le Conseil Communal interdisant tout rassemblement de plus de deux personnes qui troublent l'ordre public, entre 20H et 6 H dans les rues de la Cité. Cela se passait en 2005, mais il n'a pas été nécessaire d'y recourir, et en 2006, l'ordonnance n'a donc pas été reconduite. Les résultats sont encourageants. Il n'y a pas eu plus d'appels de la Cité Leburton que d'une autre cité lors des dernières vacances d'été. L'on peut dire que le calme est vraiment revenu dans ces quartiers. Les situations sont beaucoup moins tendues qu'auparavant. »

Le second chapitre de la chronique s'arrête ici. Le prochain numéro portera une attention toute particulière aux remèdes apportés au manque de logements publics, ainsi qu'au travail effectué pour améliorer les conditions de vie au sein des habitations publiques. ■

Wallonie Logement (WL) : Quel type de délinquance observe-t-on dans les quartiers sociaux ?

EP : « Les tout jeunes jouent au football contre une porte de garage, escaladent des murs. Ils contribuent au sentiment d'insécurité. On ne peut cependant pas parler de délinquance, mais plutôt de « dérangement public ». Les plus âgés, les 15-20 ans, se rassemblent dans la chaufferie. Ils y fument des joints, ils consomment des boissons alcoolisées, ils « taguent » un peu. Il y a des nuisances engendrées par le roulage, les cyclomoteurs qui font du bruit, ou encore, les bandes de jeunes se rassemblent en voiture, jettent leurs canettes par la fenêtre. Parfois, ils tentent de mettre le feu à des journaux, ou à des matelas entreposés dans les caves. Tous ces comportements contribuent à créer un climat d'insécurité ».

WL : Quelles recommandations adresseriez-vous aux personnes impliquées dans le logement social ?

EP : « J'attirerais l'attention des gérants d'habitations sociales, sur l'importance de rester attentif à résoudre rapidement les problèmes techniques tels que les éclairages défectueux, les portes qui ne ferment plus. Sans vouloir « bunkériser » les cités sociales, je crois tout de même que l'éclairage, c'est important. Je sensibiliserais les gérants à cet aspect technique de la sécurité. Et, s'il m'est permis de lancer un appel auprès des gestionnaires de logements publics, je leur dirais : n'hésitez pas à aller vers vos zones de police ! La réponse aux problèmes se fera de manière intégrée. Travaillons tous ensemble, de manière concertée, sur la même problématique, et surtout, au même moment ».

tag
tag
ep

REPORTAGE

24

Instructif et passionnant : Un voyage d'études à Strasbourg et Freiburg im Breisgau

Les 11, 12 et 13 octobre derniers, la cellule, « Habiter malin, charges en moins ! » (HMCM)⁵ de la SWL a organisé une visite technique en France et en Allemagne sur le thème « quartiers durables : coordination du projet, financement et fonctionnement ». L'objectif général de ce voyage d'études était de visiter divers quartiers de logements dont la conception architecturale et les équipements techniques sont d'une grande efficacité énergétique et/ou s'inscrivent dans un concept d'aménagement plus global, celui de « quartiers durables ». Des responsables locaux ont servi de guides et ont répondu aux différentes questions : genèse du projet, budget et mode de subsidiation, encadrement, techniques particulières d'économies d'énergies, suivi social, ...

C'est donc une équipe d'une quarantaine de participants qui a pris le car à Charleroi le matin du 11 octobre. Elle était composée de membres de la SWL, de représentants de plusieurs SLSP, de l'AWCCLP (Association Wallonne des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires), de l'Université de Liège et de la DGTRE (Direction Générale des Technologies, de la Recherche et de l'Énergie).

STRASBOURG

Le programme de ces 3 jours était varié et assez chargé. Après plus de 400 km de route, la première étape fut **Strasbourg** avec la visite d'un quartier en pleine réhabilitation, la « **Meinau-Canardière** ». Cette visite des quartiers sud-est de Strasbourg, dont certains ensembles ont été construits à la fin des années 50, avait pour but de découvrir sur le terrain le projet de réhabilitation d'un quartier qui ne répond plus aux attentes actuelles. L'ensemble de ces quartiers compte près de 36.000 habitants, ce qui représente pas loin de 13,6% de la population strasbourgeoise. Les deux premières phases importantes de la création de ce nouveau quartier « durable » s'étalent de 2005 à 2007 et sont basées sur une stratégie de démarche intégrée de développement urbain. Le programme est financé à

une hauteur totale de 156 millions d'euros. La stratégie choisie en accord avec le programme européen URBAN s'appuie sur 4 axes prioritaires :

- l'emploi de proximité et la formation des publics en difficulté ;
- l'amélioration de la qualité de la vie quotidienne ;
- le rétablissement des continuités urbaines entre les quartiers, la valorisation de la trame verte et l'amélioration des espaces à proximité des logements ;
- l'assistance technique (animation, communication, suivi, contrôle et évaluation du programme) ;

Sur le terrain, le programme de la visite commença par l'accueil des participants par Messieurs Lassad Essadi, coordinateur et Etienne Jost, chef de projet de la rénovation urbaine de « Meinau Canardière ». A l'ordre du jour pour commencer, une visite à l'exposition « Meinau en Projets » permit au groupe de découvrir le contexte général du projet. L'accent fut mis sur la volonté, dès le départ, de mettre en place une information et une concertation permanentes avec les habitants du quartier. S'en suivit un parcours du chantier du Parc de la Peupleraie, vaste espace vert d'une surface d'environ 14.000 m². Le projet d'aménagement en cours tient compte des deux aires de jeux déjà présentes sur le secteur. Plusieurs aires de jeux supplémentaires seront créées ainsi que des espaces d'agrément pour les adultes et personnes

5 Rappelons que HMCM est cofinancé dans le cadre du programme européen « phasing out Objectif 1 Hainaut ». Il a pour objectif la sensibilisation à l'efficacité énergétique des acteurs du logement social en Wallonie et plus particulièrement dans la Province du Hainaut.



Aménagement du square de la Peupleraie à Strasbourg

âgées. Du côté des logements environnants, une chaufferie collective classique a été également transformée et agrandie en *chaufferie tri énergie* (bois, mazout, gaz). Elle permet ainsi d'adapter le choix du combustible afin de limiter la progression des charges de chauffage pour les locataires.

Une autre réalisation a également retenu l'attention : l'aménagement d'un *terrain de football en gazon synthétique* au stade de la Canardière. En effet, malgré une population assez jeune (27% ont moins de 20 ans), le quartier de la Meinau comptait une carence en équipements sportifs de proximité. Le terrain synthétique se compose d'un granulat en caoutchouc et dispose d'un éclairage d'une puissance de 320 lux réglable. La solution du gazon synthétique retenue permet une réduction importante de la consommation d'eau et de produits chimiques, tout bénéfique pour l'environnement.

Le reste de la journée fut consacré aux présentations des programmes URBAN de l'agglomération strasbourgeoise, du programme de « Renouveau urbain de la Meinau Canardière » et de l'implication des sociétés de logement social dans le projet de renouvellement urbain. Monsieur Bagarri, coordinateur local du programme URBAN, a insisté sur les enjeux fondamentaux pour l'agglomération. Il s'agit d'apporter des solutions aux difficultés identifiées comme un taux de chômage atteignant parfois les 30% alors que la moyenne de l'Alsace est de 7,2%, un nombre d'habitants en faible augmentation voire en diminution et un nombre de logements vides important, ... Les collaborations et partenariats avec les sociétés locales de logement (les « bailleurs » comme on dit en France) ont été fon-

damentaux pour assurer le succès du programme sur le terrain. En début de soirée, le car reprit la route vers Fribourg, situé à une centaine de kilomètres plus au sud.

FREIBURG IM BREISGAU

Fribourg est une ville de 216.000 habitants (contre 174.000 au début des années 70), située tout à fait au sud-ouest de l'Allemagne, à une quarantaine de kilomètres de Colmar. La grande agglomération de Fribourg compte même 600.000 habitants. C'est une ville réputée comme très engagée sur les questions environnementales avec ses 10.000 emplois directement attachés à ce secteur brassant un milliard d'euros de chiffre d'affaires. Une des premières visites se déroula dans le quartier « modèle » Vauban. Le guide pendant ces deux journées fût le Professeur et Ingénieur Hans-Jörg Schwander, assisté par une interprète de qualité, Madame Annabelle Herz. Mais avant, un petit point théorique s'imposait et Monsieur Schwander exposa la politique énergétique de la ville de Fribourg et présenta les quartiers Vauban et Rieselfeld.

Lorsque l'on sait que les réserves en matières combustibles fossiles s'épuisent rapidement (pétrole +/- 44 ans, uranium +/- 47 ans, gaz naturel +/- 66 ans), que le réchauffement climatique est considéré de plus en plus comme un fait scientifique incontestable (par exemple la fonte des glaciers), la question des énergies renouvelables devient cruciale. C'est ainsi qu'ont été abordées les différentes énergies renouvelables connues : l'énergie solaire, l'énergie éolienne, la biomasse, la géothermie et l'énergie hydraulique. L'objectif pour Fribourg est de passer de 3,7 % d'électricité « verte » en 2003 à 10 % en 2010, en augmentant avant tout l'apport d'énergie solaire et éolienne. Le déploiement de la région « solaire » de Fribourg s'appuie sur 7 secteurs aptes à contribuer au bonheur des citoyens : la création d'emplois, la construction et l'habitat, l'engagement des citoyens

REPORTAGE

26

Instructif et passionnant : Un voyage d'études à Strasbourg et Freiburg im Breisgau

(des centrales solaires régionales), la recherche et développement (différents Instituts), le financement et marketing (programme de subventions d'installations solaires, « Inter Solar » la plus grande foire européenne du Solaire en juin 2006...), l'éducation et la formation (un centre de formation en ingénierie et projets scolaires), le tourisme (Hôtel, cafés et restaurants solaires).

La conception du trafic fût également mise en exergue avec l'élargissement du réseau de tramway et des pistes cyclables, la limitation de vitesse à 30km/h, des rues à circulation limitée et transformées en terrains de jeux (« Spielstrassen »), un seul ticket pour tous les moyens de transport (« Ticket Regio »),... A noter que la politique de mobilité a notamment permis de diminuer le pourcentage d'utilisation de la voiture, passé en 20 ans, de 39 à 30 %.

Le quartier Vauban

Ce quartier de Fribourg a été complètement repensé et rénové et est situé sur le site d'une ancienne caserne militaire française (active jusqu'en 1992). Il est situé à moins de 3 km du centre ville et s'étend sur 38ha. La population devrait bientôt atteindre les 5.000 habitants, logés dans 200 logements « alternatifs » et 2.000 logements

individuels et collectifs. Une zone d'activité est également prévue (600 emplois) ainsi que 600 logements pour étudiants, une maison de quartier et un centre socioculturel. Bien que les constructions y soient récentes et « modernes », une ambiance proche de celle d'un vieux quartier a été créée, avec un côté parfois idyllique voire même féérique. L'endroit respire véritablement un bien vivre collectif. Ceci provient de plusieurs choix urbanistiques et architecturaux particulièrement pertinents.

La conception nouvelle du quartier Vauban s'est basée sur les éléments suivants :

- Sobriété architecturale : Les petits immeubles qui ont été construits ne sont pas démonstratifs. Pas de formes complexes et de structures défiant la gravité !
- Variété des architectures : Malgré la simplicité des formes architecturales, chaque immeuble a sa personnalité. On n'a pas hésité à mettre côte à côte des immeubles de hauteur et de couleur différentes. Ceci permet d'éviter une unité qui peut rapidement virer au conformisme.
- Absence de clôtures : Des petits jardinets sont aménagés devant les immeubles. Ces espaces sont directement en contact avec la rue. L'espace public et l'espace privé se



Le quartier « magique » de Vauban à Fribourg

ort
kt
Rt

côtoient harmonieusement. Un sentiment diffus de paix est très sensible.

- **Priorité aux piétons et aux vélos :** Des parkings sont aménagés à l'entrée du quartier. Il est toujours possible de déposer ses courses ou les enfants devant son domicile, mais après une demi-heure maximum, il faut se garer plus loin. Les rues sont donc très sûres, les enfants peuvent y jouer sous la surveillance de leurs parents depuis la fenêtre de leur appartement. A noter que 50% des habitants ont définitivement renoncé à leur voiture !
- **Absence de bruit :** Le confinement du stationnement des véhicules à l'entrée du quartier permet de bénéficier d'un grand calme malgré le nombre important d'habitants.
- **Efficacité énergétique des habitations :** norme de consommation maximale de 65 kWh par m² par an respectée partout. Nombreuses maisons passives qui atteignent les 15kWh par m² par an.
- **Consultation participative des habitants :** depuis le concours d'idées jusqu'à l'élaboration et aux modifications du « Bebauungsplan » (plan des travaux), la commune a dépensé 20.000 € par an pour soutenir le processus de concertation, allant jusqu'à l'embauche de militants. Un « Forum Vauban » composé d'habitants du quartier a notamment été créé et a obtenu un siège au groupe de travail du conseil municipal.

Le quartier Lindenwäldle

Dans ce quartier, à 3 km du centre-ville de Fribourg, figurent 18 maisons réalisées en 1985 par l'architecte Rolf DISCH. Il s'agit de construction en demi niveaux, mixte bois/béton.

C'est un concept avant tout social qui a inspiré ce projet promu d'ailleurs à l'époque par la Communauté Européenne en tant que « modèle ». Cette réalisation a reçu d'ailleurs plusieurs premiers prix de concours allemands.



Les bâtiments « coniques » de Lindenwäldle

Ce quartier s'adresse en priorité à des jeunes familles nombreuses à faibles revenus et qui sont dans les conditions pour l'obtention d'un logement social. Elles peuvent ainsi devenir propriétaires de leur logement à un prix modéré. Les finitions de ces maisons (sols, murs, matériaux isolants) ont été réalisées en partie par les occupants eux-mêmes. L'orientation de ces bâtiments « coniques » (4m de façade côté nord et 5,75m de façade côté sud) et l'excellente isolation des murs et fenêtres permettent à ces maisons de consommer environ 5 à 6 litres de mazout par m² et par an, ce qui était très peu à l'époque.

Le quartier Riesenfeld

Ce nouveau quartier s'est implanté sur un ancien champ d'épandage des eaux résiduaires de Fribourg. Sur 78 ha, 4200 logements accueillent près de 11.000 habitants. Les caractéristiques qui en font un quartier modèle sont les suivantes :

- 90% d'immeubles collectifs sur plusieurs étages, 25% de logements sociaux
- construction en copropriété comme force motrice
- connections au réseau de chaleur urbain avec cogénération
- installation photovoltaïque sur le toit du gymnase
- création d'une ligne de tramway
- un réseau de pistes cyclables dense avec de nombreuses places de stationnement
- des rues à circulation limitée en tant que terrain de jeu « Spielstrassen » et des rues piétonnes

REPORTAGE

28

Instructif et passionnant : Un voyage d'études à Strasbourg et Freiburg im Breisgau



Nouveau quartier de Riesenfeld

- disposition des bâtiments avec architecture bio-climatique pour profiter au maximum de l'ensoleillement.

Assainissement des quartiers des années 70

Le quartier « Weingarten » est marqué par la construction, dans les années '60-'70, de nombreux logements sociaux. Ceux-ci sont composés de 4 buildings de 14 à 22 étages. 2400 personnes issues de 60 nations y vivent dans 835 logements. Les rénovations des logements ont porté entre autres sur:

- la remise en état, l'isolation thermique et acoustique, des nouveaux châssis, des nouveaux aménagements pour ces entrées
- des nouveaux aménagements des plaines de jeux et des espaces verts ;
- l'aménagement de panneaux solaires en façade.



Les années 70 revisitées

Le stade de football solaire

Le stade de Badenova est le premier stade solaire allemand construit. Pour pouvoir réaliser ce concept de stade « écologique », le club sportif Freiburg et la société Badenova fondèrent une entreprise commune : la « Regiosonne GmbH ».

Avec une surface totale photovoltaïque de 805 m², on produit ici environ 85.000 kWh d'électricité écologique par an depuis 2004. Depuis l'été 2005, l'école de football de Fribourg est également équipée de 560 m² de cellules solaires. Ensemble, ces installations solaires produisent 144.000 kWh d'électricité. Ce qui représente la consommation annuelle d'environ 60 ménages.

Dans le futur, ce club professionnel de football et ce fournisseur d'énergie régional construiront une

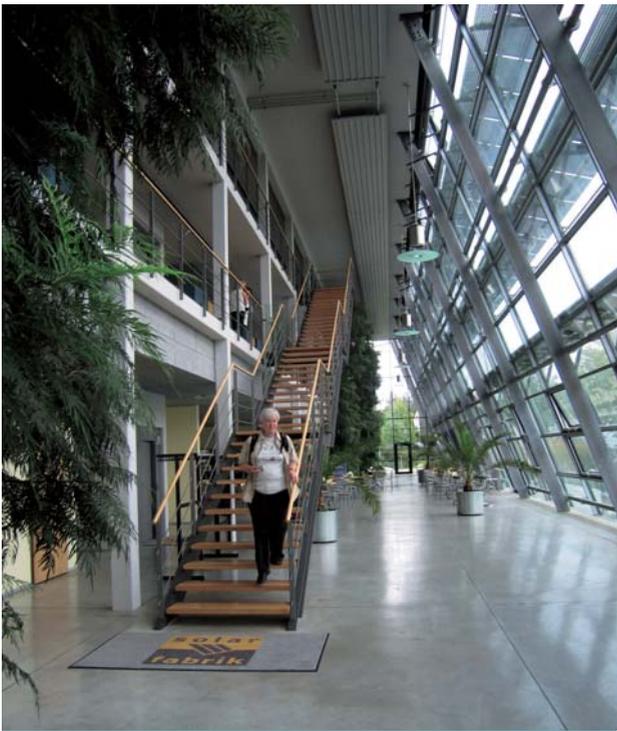


Du soleil et des buts

centrale électrique solaire de grande puissance. C'est une réalisation qui n'a jamais été conçue en Allemagne et, comme déjà avec le stade solaire, ce projet fera probablement figure de pionnier.

La Solar-Fabrik

En l'espace de 10 ans seulement et sous la conduite du fondateur d'entreprise Georg Salvamoser, la SOLAR-FABRIK (usine solaire) passa du simple fabricant de modules à un trust solaire internatio-



**La SOLAR-FABRIK,
un environnement high-tech**

nal, coté en bourse et complètement intégré. Avec ses filiales, cette usine solaire couvre aujourd'hui toutes les étapes à valeur ajoutée de la chaîne de fabrication du secteur photovoltaïque : fabrication et commerce de plaquettes (wafer), fabrication et production de cellules et modules solaires ainsi que l'élaboration de solutions de système complètes.

Le Solar info-Center

Il s'agit d'une véritable vitrine de la région solaire de Fribourg. Ce centre de compétences réunit sous un seul toit des corps de métiers différents comme des architectes, des conseillers en énergie, des

bureaux d'ingénieurs, des spécialistes du droit, du financement, de la commercialisation et de la recherche et du développement. De cette façon, il offre aux personnes intéressées par les nouvelles techniques énergétiques – de l'entreprise jusqu'au maître d'ouvrage privé – un accès rapide et aisé aux experts qualifiés.

En conclusion, on peut dire que ce voyage d'étude donna l'occasion au groupe de participants de se projeter le plus souvent dans un futur tout empreint d'optimisme et d'intelligence créatrice. Il fut particulièrement agréable et rassurant de constater que, dans certaines régions d'Europe, l'on construit déjà le monde de demain. En effet, une certaine douceur de vivre et la priorité donnée à l'être humain semblent pouvoir s'allier parfaitement avec l'utilisation de technologies de pointe. En Wallonie, nous ne sommes qu'au début de ce processus de remise en question fondamentale de notre mode de vie. Puisse ce genre de circuit inspirer notamment les responsables politiques, les architectes et entrepreneurs de notre pays ! ■

**Solar info-Center :
vaste centre de compétences**



tag
t
ep

Le premier Forum des CCLP : compte-rendu de l'AWCCCLP

Pour une première, c'est une franche réussite !

Cette remarque, sous forme de conclusion, s'applique parfaitement à la journée « Forum des CCLP » organisée pour la première fois par l'Association Wallonne des Comités Consultatifs des Locataires et des Propriétaires (AWCCCLP). Comme le signalait sa Présidente, Madame Marie-Claire BRANCART, devant un auditoire bien rempli, ce 25 novembre était la date du 3^{ème} anniversaire, jour pour jour, du dépôt des statuts de l'Association. La moindre constatation que l'on puisse faire est que cette date nous réussit bien. C'est devant un parterre de représentants du Cabinet ministériel, de la SWL, des SLSP, des locataires des HLM du Québec, du Conseil consultatif des locataires de Woluwé-St-Lambert, des CCLP de Wallonie et de locataires d'habitations sociales de Wallonie que les différents exposés des intervenants se sont déroulés.

Le premier intervenant fut Monsieur Pierre-Marie Dufranne, conseiller au logement auprès du Ministre, qui brossa toute l'évolution qu'a subi le Code wallon du logement depuis ces 6 derniers mois. Le deuxième orateur fut Monsieur Didier Chapelle, de la Direction de la Médiation de la SWL qui retraça les trois années de cheminement de l'AWCCCLP depuis sa création en totale et étroite collaboration avec la SWL. La troisième prise de parole fut celle du Directeur-Gérant de la SLSP « l'Habitation Moderne du Brabant Wallon », Monsieur Bruxelmanne, qui démontra que la complexité des arcanes décrétales et le souci de garder un certain équilibre financier freinaient trop souvent leurs actions.

Le quatrième intervenant fut Robert Pilon, coordonnateur de la Fédération des Locataires d'Habitation à Loyer Modique du Québec (FLHLMQ). Il était accompagné de Madame Nicole Sirois, Administratrice et Présidente d'un Comité Consultatif de Résidents (CCR). Ils se sont étonnés du dynamisme de l'AWCCCLP et des CCLP qui, presque sans moyen, gardent cette ferveur pour accomplir leurs missions décrétales et pour que leurs locataires deviennent des acteurs à part entière dans la politique du logement. Monsieur Pilon cita deux chiffres : au Québec, les CCR reçoivent l'équivalent de 12€ par logement alors que les CCLP ne reçoivent que 0,30€ par logement. Réaction spontanée de Monsieur PILON « Comment faites-vous, vous les Wallons ! » Il s'étonna aussi que, les CCLP n'aient que, trop rarement, un local communautaire, outil indispensable pour rencontrer et communiquer avec les locataires.

Le dernier orateur fut le Président du CoCoLo, Patrick Allaer, qui avec une projection PowerPoint très performante, expliqua la structure et le fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires de la Région Bruxelloise. Sa réflexion concernant l'AWCCCLP et les CCLP va dans le même sens que celle de nos amis Québécois : sans l'obtention de moyens et la possession d'au moins un local communautaire par CCLP, il nous souhaite bon courage mais doute de la possibilité d'aboutir dans nos projets. Il ajouta qu'en moyenne chaque CCL bruxellois est subsidié à concurrence de + 11.000 €. Il clôtura son exposé en demandant

que la collaboration étroite entre les CCLP et les CCL se poursuive et s'intensifie dans l'intérêt de nos locataires.

Cette dernière intervention clôtura la matinée. Après la pose, les différents acteurs se scindèrent en deux groupes de réflexion. Après une heure de débats, les rapporteurs firent une synthèse des 2 groupes de travail. De cette synthèse, nous retiendrons que l'AWCCLP et les CCLP doivent améliorer leur communication. Celle-ci doit venir d'en haut, Cabinet ministériel, SWL, SLSP pour être relayée par l'AWCCLP et les CCLP vers les locataires qui doivent être et rester les principaux interlocuteurs.

Il faut être très attentif à ce que cette communication soit claire et précise. Pour aboutir à une bonne communication, il est nécessaire que l'AWCCLP soit le centre nerveux de la formation des membres des CCLP, garants, vis-à-vis de leurs locataires, de la bonne application des missions décrétales qui leur sont attribuées. Il faut ensuite que les SLSP mettent à la disposition des CCLP au moins un local communautaire qui doit être considéré comme un lieu de rencontre, la base de la communication. Pour cela, il est indispensable que l'AWCCLP et les CCLP obtiennent les moyens nécessaires pour réaliser leurs missions. Bien d'au-



Le premier forum des CCLP

tres points encore ont été débattus. L'AWCCLP demeure à votre disposition pour vous les communiquer.

La conclusion de cette journée citée en début d'article nous permet de dire que nous ferons encore mieux l'année prochaine.

Pour l'AWCCLP,
J.P. MERTENS
Secrétaire

role à...
role à...
à Paroite à...

BLOC-NOTES

32

Coup d'œil sur quelques réalisations des sociétés de logement

Projet de 16 logements issu d'un partenariat entre la Commune de Virton et la Maison virtonaise



Le projet de « La Maison Virtonaise » prévoit la construction de 9 appartements à la Grand'Rue, et de 7 maisons unifamiliales à la rue Thill Lorain. Ces logements seront accessibles à des personnes à mobilité réduite et

à des ménages à revenus moyens. Des locataires de la « Maison Virtonaise » pourraient se voir proposer ces logements en priorité, si leurs revenus entrent dans les critères d'attribution des logements moyens. Ces derniers libéreraient ainsi des logements sociaux pour des candidats-locataires à revenus modestes et précaires. Le délai de réalisation est de 700 jours calendrier à partir du 15 septembre 2006, date de début du chantier. Quant à la Commune, elle est plus particulièrement concernée par la création de 23 parkings et de 3 surfaces commerciales. ■

Inauguration de 3 logements pour personnes âgées à Quaregnon



Le vendredi 22 septembre 2006, le « Logis Quaregnonnais » inaugurait, rue Anseele à Quaregnon, 3 habitations à 1 chambre dont les travaux de construction avaient débuté

le 16 août 2005. Ces petites maisons tout confort, avec jardins privés, situées à proximité du centre ville, à l'entrée du quartier de "la Roseraie" (qui

comporte déjà 48 habitations appartenant au CPAS et louées à des personnes âgées) vont permettre à leurs occupants de vivre dans un environnement agréable et de qualité. ■

Le Foyer de la Région de Fléron : Inauguration de 9 nouveaux logements publics à Fraipont et de 10 maisons unifamiliales à Melen

Le « Foyer de la Région de Fléron », en partenariat avec la commune de Trooz, a acquis pour l'euro symbolique l'ancienne école de Fraipont. L'ancienne bâtisse a retrouvé une nouvelle vocation, en offrant maintenant **9 appartements sociaux**. Le chantier a débuté le 17 mai 2005 et s'est clôturé par la réception provisoire du 2 octobre 2006. Issus du programme d'ancrage communal des années 2001 – 2003, chacun de ces logements a un coût de revient de 86.420,83 €, hors frais d'architecte et de TVA. Le projet a évolué sur des axes de maîtrise économique et de normes de confort supérieur, au bénéfice des futurs locataires.

Arrière du bâtiment de l'ancienne école de Fraipont rénovée



Et encore une autre belle réalisation à l'actif du « Foyer de la Région de Fléron » ! Il s'agit de **10 maisons neuves unifamiliales**, financées également par le programme d'ancrage communal (années 2001-2003). Répartis en deux blocs, les logements offrent, outre un confort supérieur, un chauffage central à haut rendement, pris en charge par la société de logement, sur fonds propres. Prix de revient compétitif de chaque logement : 83.604,41 hors TVA. C'est une performance



acquise au prix de nombreux efforts et études diverses. Le chantier a duré 13 mois avant d'être inauguré le 28 septembre 2006.

Inauguration le 28 novembre 2006 de 10 nouvelles maisons à Mélen

Au « Foyer Jambois » : inauguration de 17 logements moyens le 17 octobre 2006

« Le Foyer Jambois » a mené une excellente opération avec la création – et c'est une première pour cette société dynamique – de 17 logements moyens rue Champêtre, réservés aux ménages à revenus moyens (revenus maximum de 37.500 € pour un ménage, augmentés de 1.860 € par enfant à charge). Le site dit « Menuiserie » offrait une

superficie d'environ 9 ares, en zone d'habitat. Cinq logements sont créés dans le bâti existant, c'est-à-dire une ancienne maison maraîchère et une maison de maître. Cinq autres logements font l'objet d'une seconde phase de construction à front de voirie. Avec l'implantation de cette réalisation au centre de Jambes, la société contribue à la maîtrise de la pression foncière, et « Le Foyer Jambois » a, par ailleurs, diversifié l'offre de logements publics en y incluant des habitations de type « moyen ». Du logement moyen, toujours, à la rue Philippart, avec la construction d'un immeuble à appartements et de quatre maisons trois chambres. ■

notes
notes
bloc-notes

EN 2 MOTS**34*****Coup d'œil sur quelques réalisations des sociétés de logement*****Visite en Wallonie de la Société des Habitations du Québec**

Du 16 au 29 novembre, la Wallonie a accueilli une délégation de la Société des Habitations du Québec (SHQ). Dans le cadre de l'entente de collaboration en matière de logement social signée entre la SHQ, la SWL et la DGATLP, ces deux derniers organismes ont pris en charge l'organisation du séjour de nos sympathiques collaborateurs québécois.

En visite à la SWL, les 22 et 23 novembre, un programme chargé portant sur les partenariats publics-privés (PPP) et les programmes d'accession à la propriété les attendait. Ce programme, concocté par les Directions du Pôle Partenarial et de la Gestion Patrimoniale avec l'aide précieuse des SLSP concernées, a conduit la délégation à travers un périple aux 4 coins de Wallonie.

Pour illustrer les PPP, elle a ainsi visité les sites de l'Île aux Oiseaux à Mons (Toit et Moi) et du Pré-Madame à Herstal (Société Régionale du logement de Herstal). Le second jour, dans le cadre des programmes d'accession à la propriété, la délégation s'est rendue sur les sites de la Cresse de Lorichamps à Marche-en-Famenne (La Famennoise) et du Faubourg Saint-Médard à Dinant (La Dinantaise). ■



Alain Rosenoer,
Directeur général de la SWL
et **Pierre Cliche,**
Président Directeur général de la SHQ



En visite sur le site du « Pré-Madame » à Herstal. De gauche à droite, J. Hains (Directrice SHQ), F. Vergniolle (SRL), S. Franco (Administrateur de sociétés), G. Philippson (Administrateur « Pré-Madame »), H. de Nicolini (Directeur SHQ).

Bienvenue à La Fédération des Locataires des HLM du Québec

Le 22 novembre dernier, la SWL avait également le plaisir d'accueillir Monsieur Pilon et Madame Sirois, membres de la délégation de la Fédération des Locataires d'habitations à Loyer Modique du Québec, (FLHLMQ), pour une rencontre avec leurs homologues wallons de l'Association Wallonne des Comités Consultatifs des locataires et des propriétaires (AWCCLP), ainsi que Monsieur Pol Trigalet de « Solidarités Nouvelles ». La rencontre était organisée par Monsieur Christian Livémont et Monsieur Didier Chapelle, respectivement Directeur et Attaché à la Direction de la Médiation de la SWL.

C'était l'occasion d'échanger procédés et bonnes pratiques. Ainsi, Monsieur Pilon et Madame Sirois ont pu exposer le fonctionnement des comités de locataires.

En 2002, les « Associations d'Entraide québécoises », représentatives des locataires d'habitations sociales, et subsidiées par l'Etat, ont voulu avoir leur mot à dire dans la gestion des logements. Le Parlement a donc voté une loi en ce sens, qui marquait le début d'une gestion participative. Le rôle premier de « l'Association » consiste à mettre en place des outils, pour accompagner les comités consultatifs qui rencontrent des problèmes avec les sociétés de logement : les « Offices Municipaux ». D'autres préoccupations relèvent de cet organisme, telles la promotion sociale, la fréquentation scolaire, l'emploi et la lutte contre la pauvreté.

La comparaison entre la Wallonie et le Québec soulève des différences fondamentales dans la manière d'aborder le rôle des comités de locataires. Notamment, en acceptant dans ces comités quiconque veut participer, quel que soit son bagage culturel, car le comité est également une sorte d'école d'insertion.



Monsieur Pilon et Madame Sirois (2ème et 3ème personnes à droite) ont exposé le fonctionnement des comités de locataires au Québec

Cette journée a permis des échanges d'idées des plus intéressants à la satisfaction générale ! ■

Le nouveau guide locatif

La SWL a le plaisir de vous annoncer la parution de la nouvelle édition du guide locatif.

Amélioré sur le fond et totalement revu sur la forme, nous espérons que ce nouvel outil offrira à nos usagers une information claire, complète et agréable sur la location d'un logement de service public.

Enfin, nous vous rappelons également que le guide est téléchargeable sur l'Extranet ainsi que sur le site Internet de la SWL (www.swl.be).



Pour toute demande relative à cette brochure, vous pouvez contacter le service communication : 071/204.447 - 368 ou www.communication@swl.be.